

Medienorientierung

Online Wohnungsindex: Die neusten Resultate für die Schweiz und St. Gallen

Mittwoch 18. November 2015, 09.00
Hotel Metropol, St. Gallen

Dr. Ivo Cathomen
Thomas Mesmer
Prof. Dr. Peter Ilg



Agenda

Teil 1: Das Projekt Online Wohnungsindex (OWI) und die neusten Resultate

Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter Swiss Real Estate Institute der HWZ

Teil 2: Politische Konsequenzen, Interpretationen und Thesen

Dr. Ivo Cathomen, Mitglied der Geschäftsleitung SVIT Schweiz

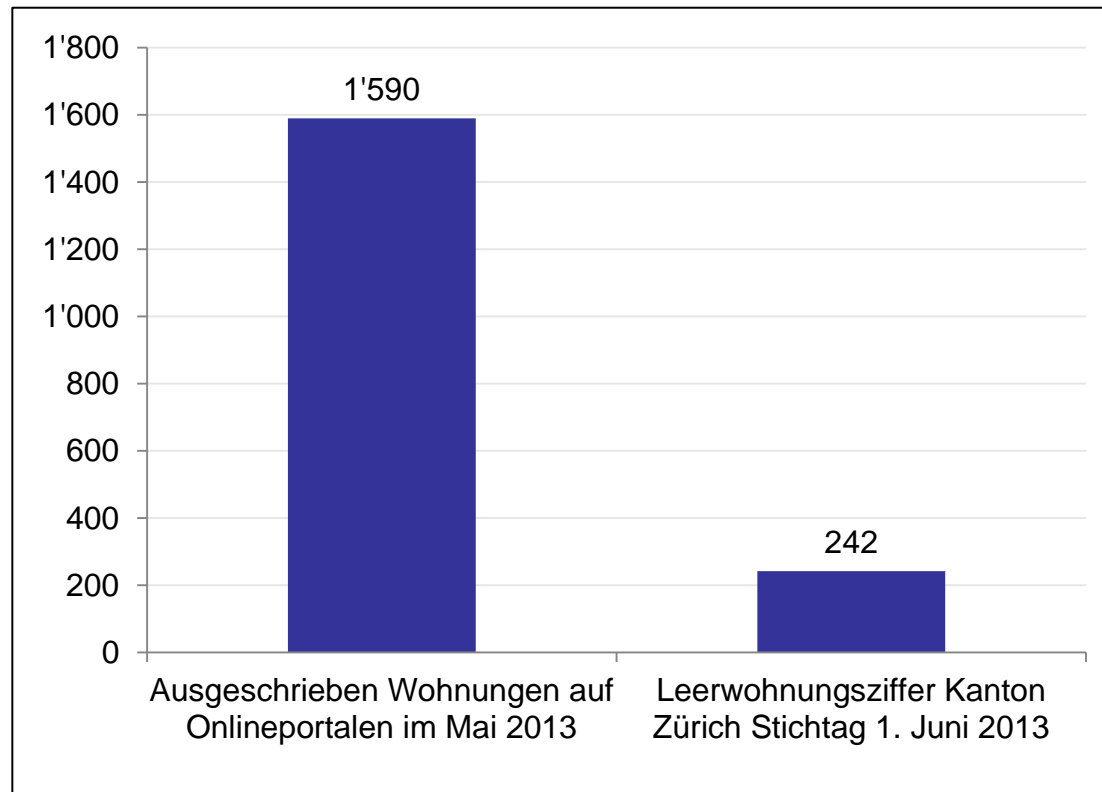
Teil 3: Regionale Gegebenheiten und Diskussion

Thomas Mesmer, Vorstand SVIT Ostschweiz

Das Projekt Online Wohnungsindex (OWI)

Ausgangslage: Wenig aussagekräftige Leerwohnungsziffer

Allein auf homgate.ch werden mehr als 6 mal so viele Mietwohnungen in der Stadt Zürich angeboten als leere Wohnungen in der Statistik ausgewiesen werden



Ausgangslage: Wenig aussagekräftige Leerwohnungsziffer

Mögliche Gründe für die Unterschiede sind:

- Wohnungen, die angeboten werden, müssen im Angebotszeitpunkt noch nicht leer stehen:
Die Kündigungsfrist beträgt normal 6 Monate; Wohnungen werden normalerweise bei Erhalt der Kündigung vom Vermieter inseriert. Die durchschnittliche Internetinsertionszeit der untersuchten Schweizer Städte liegt bei 24 Tagen. Kaum eine Wohnung wird somit als Leerstand gemeldet.
- Oft werden effektive Leerstände nicht gemeldet: Bereits vor 10 Jahren wurde auf die signifikanten Mängel der Leerwohnungsstatistik in der Studie Sager ¹⁾ hingewiesen.

:004). Überprüfung einer Ergänzung oder Ersetzung der Leerwohnungszählung durch eine IT.



Lösungsansätze im Ausland

Deutschland

- Im regelmässig publizierte Wohnungsmarkt-Atlas (Wüest & Partner, 2012) wird auf städtischer Ebene der **Versorgungsgrad** (angemeldeter Haushalte vs. Wohnungsbestand) ermittelt.
- Erste Studien (z.B. Eberhard, 2012) nutzen **Internetinsertionsdauern** von Mietwohnungen.

England

- Leerstandsmessung nur im Meldeverfahren und v.a. beschränkt **auf Wohnungen der öffentlichen Hand** (Communities 2011)

USA

- Erste Untersuchungen zu **Internetinsertionsdauer und Verkaufspreisen von Eigenheimen** in den 90er Jahren (Kang & Gardner, 1989)
- Erste bekannte Studien im 2009 zu **Miet-Einfamilienhäuser** (Allen, Rutherford, Thomas 2009)



Wohnungs-Versorgungsgrad in Schweizer Städten

Der Wohnungs-Versorgungsgrad in allen untersuchten Schweizer Städten liegt über 100 %, trotzdem habe wir kein Wohnungsüberangebot.

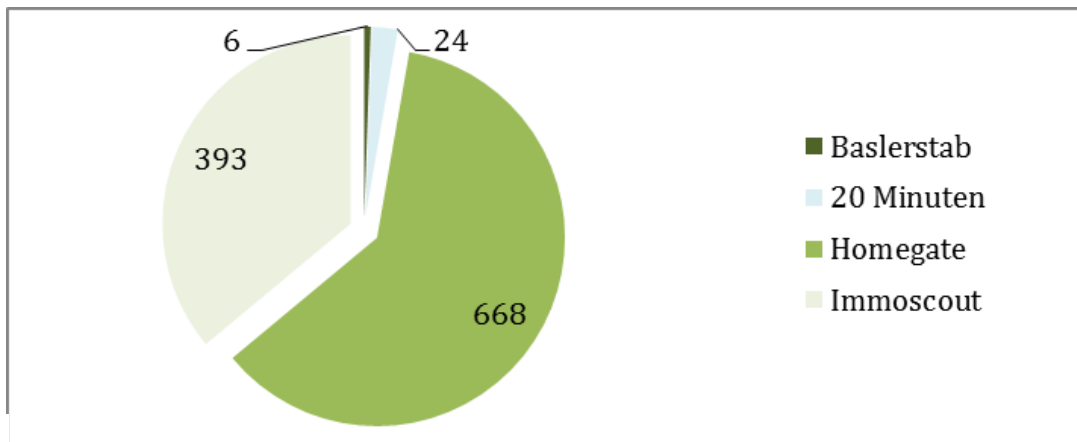
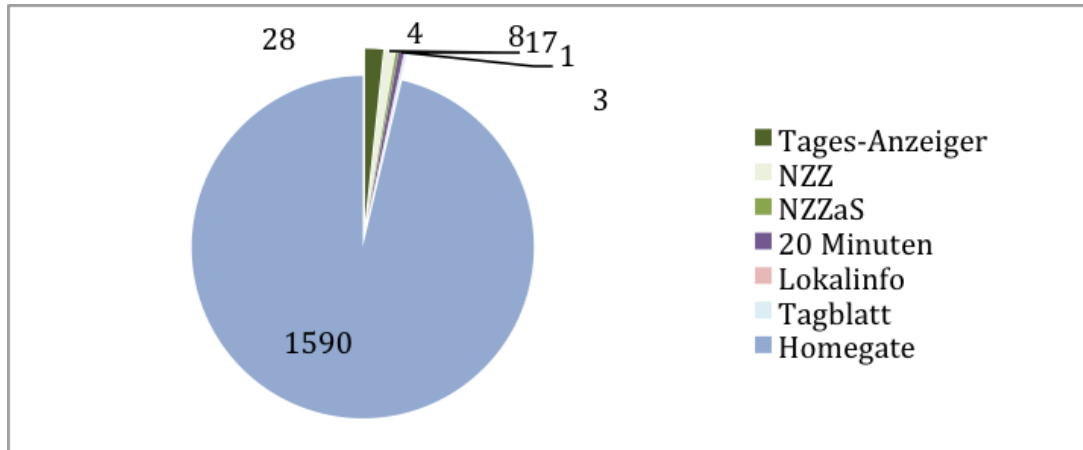
Stadt	Wohnungsbestand	Haushalte	Versorgungsgrad
Lugano	33'296	26'283	127%
Fribourg	20'611	16'374	126%
Biel/Bienne	29'428	23'476	125%
Lausanne	73'209	61'030	120%
Bern	74'706	63'650	117%
Basel	98'254	84'301	117%
Neuchâtel	18'595	16'056	116%
St.Gallen	40'738	35'183	116%
Köniz	20'052	17'383	115%
La Chaux-de-Fonds	19'905	17'341	115%
Chur	18'334	16'153	114%
Vernier	13'930	12'348	113%
Thun	22'455	19'949	113%
Luzern	43'717	39'056	112%
Schaffhausen	18'186	16'256	112%
Zürich	208'090	186'674	111%
Winterthur	50'742	45'698	111%
	15'429	14'179	109%

Versorgungsgrad in Städten mit über 30'000 Einwohnern 2010 (Daten: BFS)



Wieviel Prozent der Mietwohnungen werden im Internet inseriert, wieviel in Zeitungen?

Wohnungsinserate in Zeitungen sind praktisch verschwunden (!)

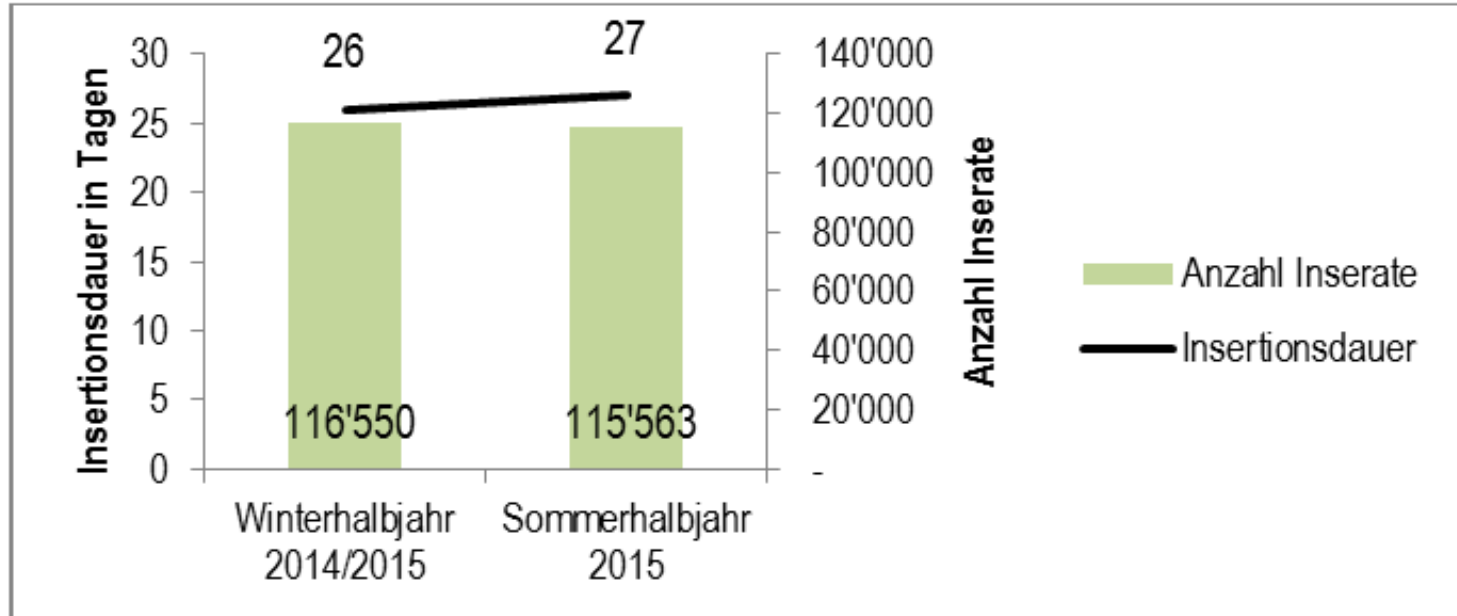


Inserierte Wohnungen in der Stadt Zürich und Basel vom 13. bis 21. Mai 2013



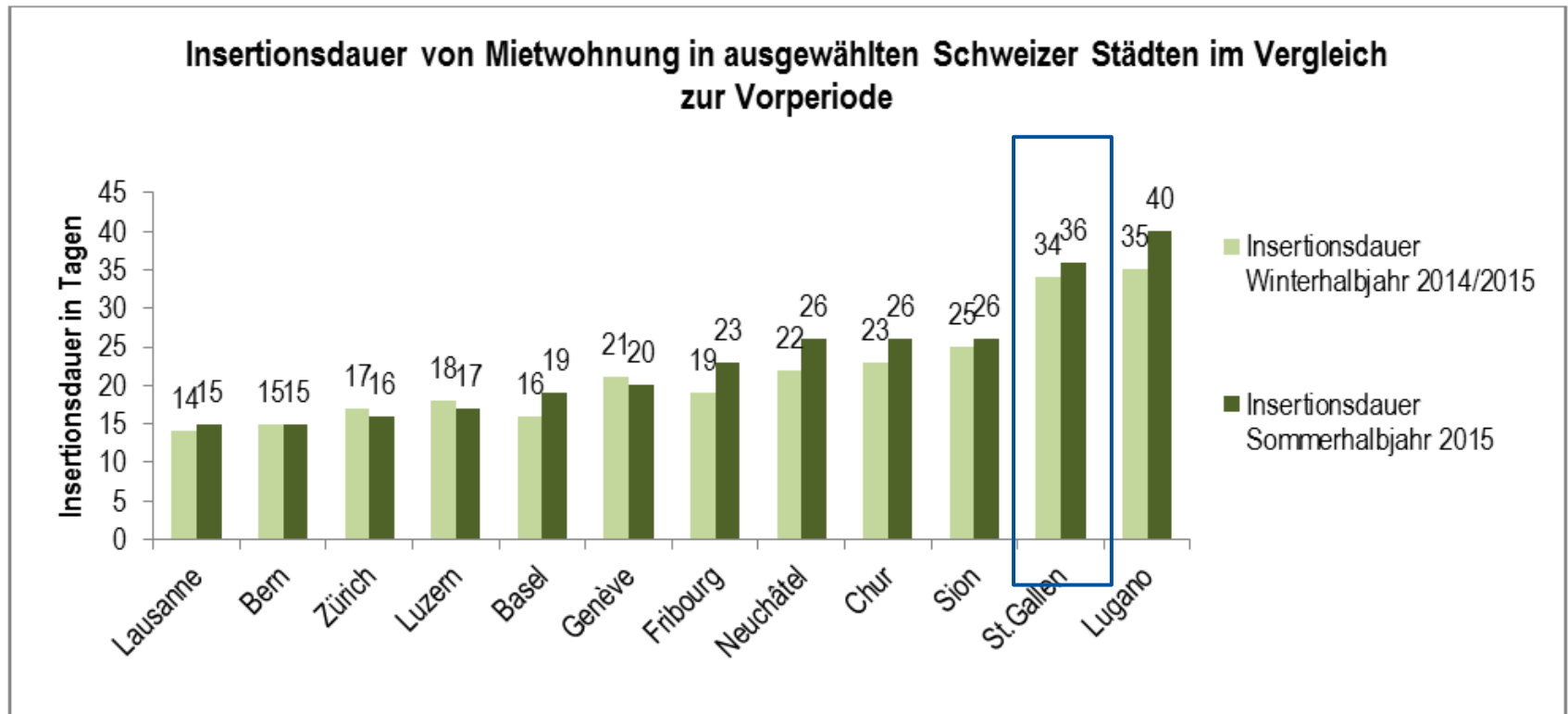
Die neusten Resultate des OWI:

In der ganzen Schweiz etwas weniger Mietwohnungs-Internetinserate, trotzdem etwas längere Insertionszeiten: Markt entspannt sich leicht



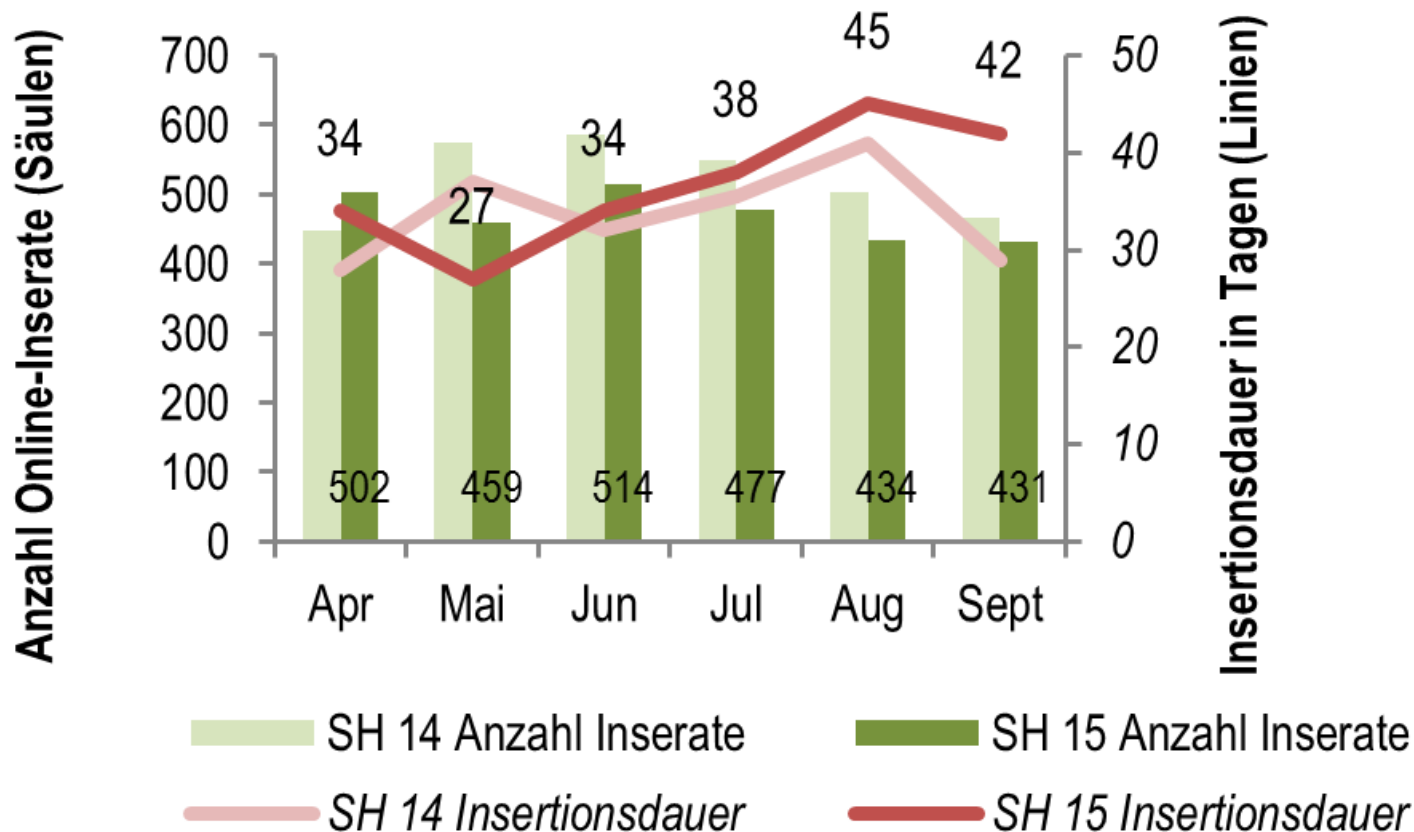
Die neusten Resultate des OWI:

Internet-Insertionszeiten in einzelnen Städten sehr unterschiedlich,
St. Gallen mit zweitlängster Insertionsdauer,
leichte Entspannung auch in den meisten Städten sichtbar



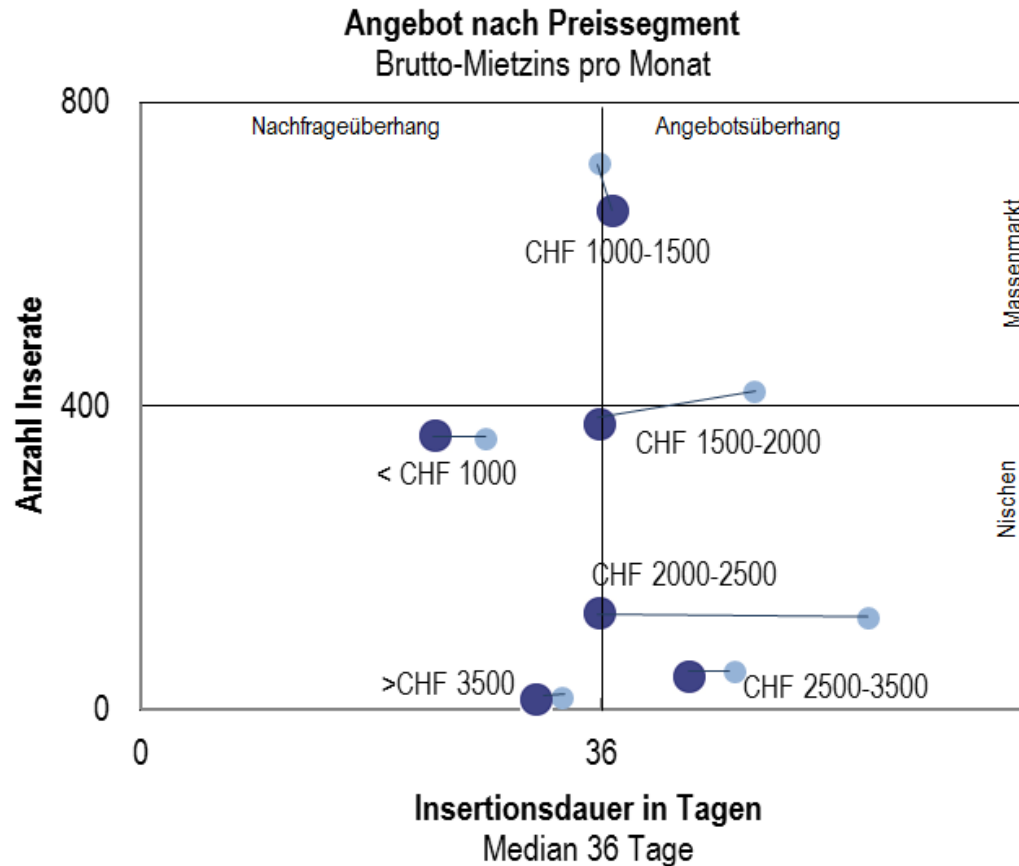
OWI Städtereport St. Gallen

Nach dem Sommerferien gingen die Insertionszeiten kaum zurück:
Steigt die Insertionszeit in St. Gallen bald weiter an?



OWI Städtereport St. Gallen

Grosses Angebot mit Wohnungen zu moderaten Mieten, Nachfrage nach teureren Wohnungen hat deutlich angezogen, Markt ist recht gut ausbalanciert



● Winterhalbjahr 2014/2015

● Sommerhalbjahr 2015

Quelle: OWI Report, Stadt St. Gallen, Q3 2015



OWI Städtereport St. Gallen

Nachfrage nach kleinen Wohnungen (< 40m², 1 Zimmer WG) und nach ganz grossen Wohnungen (120-150m², 5 Zi und mehr) hat angezogen

St. Gallen ist einzige Stadt ohne Überangebot an ganz grossen Wohnungen (!)

